

建筑物区分所有中的共有权研究

高亚杰

指导教师：柳经纬教授

厦门大学

学校编码：10384

学 号：X200108054

分类号_____密级_____

UDC_____

学 位 论 文

建筑物区分所有中的共有权研究

Research on Ownership of Part for Co-ownership among
Ownership of Apartment House

高 亚 杰

指导教师姓名： 柳经纬 教授

申请学位级别： 硕 士

专 业 名 称： 法 律 硕 士

论文提交时间： 2005 年 4 月

论文答辩日期： 2005 年 月

学位授予单位： 厦 门 大 学

学位授予日期： 2005 年 月

答辩委员会主席_____

评 阅 人_____

2005 年 4 月

内 容 摘 要

不管人们对建筑物区分所有权的含义有何争议,建筑物区分所有权起码包括各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的专有权和对建筑物共用部分所享有的共有权已得到公认。依学者通说,共有权是指建筑物区分所有权人依照法律或管理规约之规定,对区分所有建筑物之共用部分所享有的占有、使用及收益的权利。在共有权与专有权的关系当中,充分体现了共有权对专有权的依赖。

共有权的法律性质是复合物权,这种复合物权由整个建筑物的按份共有、共同使用部分的互有和专有使用部分的专有复合构成,是既不同于按份共有,又不同于共同共有的第三种共有形态。共有权具有依附性、法定性、权利主体的众多性、权利客体的广泛性等法律特点。

由于区分所有建筑物的共有部分为各区分所有权人共有,除另有约定,各区分所有人按其应有比例使用、收益。所以,共有权的主体也就是全体共有人,或部分共有人,或约定共有人,或法定共有人。共有权的客体即共有权人的权利义务所指向的对象。我国立法可以采用列举加排除的方法来界定共有权的客体,这对减少纠纷是比较有利的。

共有权人的权利主要包括:对共有部分的使用权、收益权及对宅基地的权利。共有权人的义务主要指:在使用共有部分时要遵循共有部分的本来用途、分担共同负担和费用、履行合理注意义务及禁止义务。

结合现实生活中有关共有权纠纷案例,本文对有关共有权问题进行了具体分析。我国有关民法及物权法的立法中及学者的研究中都包括建筑物区分所有权的規定,而且,除了专门规定共有权的条款外,几乎所有规定专有权的条款也都涉及共有权问题,足见就这一制度的重要性与迫切性。

本文的结构:本文首先分析了建筑物区分所有权中共有权的含义及其与其它相关权利的关系,分析了共有权的性质和特点;其次,从法律关系的角度,

分析了建筑物区分所有中共有权关系的主体、客体和内容；再次，结合实际案例，分析了共有权纠纷解决的方法；最后，本文对我国建筑物区分所有中共有权的立法和学者建议进行了简述和评议。

关 键 词：建筑物区分所有权； 共有权； 专有权

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

No matter what dispute on the meanings of ownership of apartment house exist, it has been recognized that it includes at least two parts: one is the ownership of part for individual to the exclusive part of apartment house and the other is ownership of part for co-ownership to the mutual part of apartment house. According to the common theories of scholars, Ownership of part for co-ownership refers to the owners of apartment house, according to the provisions of law or regulatory stipulation, are granted rights of occupancy, employment and proceeds to the mutual part of apartment house. Ownership of part for co-ownership depends on ownership of part for individual between the relationships of them.

The legal quality of ownership of part for co-ownership is complex real right. This kind of real right is comprised of co-ownership by shares to the whole apartment house, mutual co-ownership to the mutual part of apartment house and ownership of part for individual to the exclusive part of apartment house, and it is the third co-ownership form that is different from both co-ownership by shares and joint co-ownership. The ownership of part for co-ownership has the characteristics of adherence, legality, a great many right subjects, and universality of right objects.

The mutual part of apartment house is owned by owner mutually, so except stipulating otherwise, all owners employ and benefit according to the shares that they should have. Accordingly, the subjects of ownership of part for co-ownership may be the whole part owner, partial part owner, promissory part owner, or legal part owner. The object of ownership of part for co-ownership is the object that rights and obligations point at. Our legislations may define the object of ownership of part for co-ownership by use of enumeration and exclusion, as is helpful for reducing dispute.

The rights of co-owner mainly include: employment, proceeds to mutual part and rights to house base. The obligations of co-owner mainly refer to follow the original purpose of mutual part when employ the mutual part, share in common

burdens and charges, under an obligation to be careful with reason and forbiddance.

Linking the true-life cases on ownership of part for co-ownership dispute, the article analyzes ownership of part for co-ownership concretely. The legislations and researches related to civil law and real rights law all include stipulations on ownership of apartment house, furthermore, besides special stipulations on ownership of part for co-ownership, almost all stipulations on ownership of part for individual involves ownership of part for co-ownership, all these embody the importance and imminence of the system of ownership of part for co-ownership.

The structure of the article: Firstly, the article analyzes the definition of ownership of part for co-ownership among ownership of apartment house and its relationship with other rights, analyzes qualities and characteristics of ownership of part for co-ownership; Secondly, the article analyzes the subject, object and content of ownership of part for co-ownership; Thirdly, the article analyzes the ways to solve dispute on ownership of part for co-ownership combining to the true-life cases; Finally, the article states and reviews the legislations and scholar's proposals on the ownership of part for co-ownership among ownership of apartment house.

Key words: ownership of apartment house; ownership of part for co-ownership; ownership of part for individual

目 录

前 言	1
第一章 建筑物区分所有中共有权的界定、性质及特点	2
第一节 建筑物区分所有中共有权的界定	2
第二节 建筑物区分所有中共有权的性质	4
第三节 建筑物区分所有中共有权的特点	7
第二章 建筑物区分所有中共有权的主体和客体	10
第一节 建筑物区分所有中共有权的主体	10
第二节 建筑物区分所有中共有权的客体	11
第三章 建筑物区分所有中共有权人的权利和义务	16
第一节 建筑物区分所有中共有权人的权利	16
第二节 建筑物区分所有中共有权人的义务	20
第四章 个案分析	23
第一节 案例一	23
第二节 案例二	25
第三节 案例三	30
第五章 立法探讨及学者建议	34
第一节 有关我国建筑物区分所有中共有权的立法及草案规定	34
第二节 学者对我国建筑物区分所有中共有权立法的建议	38
第三节 本文的立法建议	42
结 束 语	44
参考文献	45

厦门大学博硕士论文摘要库

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The definition on ownership of part for co-ownership among ownership of apartment house, qualities and characteristics	2
Subchapter 1 The definition on ownership of part for co-ownership among ownership of apartment house.....	2
Subchapter 2 The quality of ownership of part for co-ownership among ownership of apartment house.....	4
Subchapter 3 The characteristics of ownership of part for co-ownership among ownership of apartment house.....	7
Chapter 2 The subject and object of ownership of part for co-ownership	10
Subchapter 1 The subject of ownership of part for co-ownership	10
Subchapter 2 The object of ownership of part for co-ownership.....	11
Chapter 3 The rights and obligations of owner of part for co-ownership	16
Subchapter 1 The rights of owner of part for co-ownership	16
Subchapter 2 The obligations of owner of part for co-ownership	20
Chapter 4 The analyses of cases on ownership of part for co-ownership disputes in real lives	23
Subchapter 1 Case one	23
Subchapter 2 Case two.....	25
Subchapter 3 Case three.....	30
Chapter 5 Discussions and academic suggestions on legislations ...	34
Subchapter 1 Legislations and legislative drafts relevant to the ownership	

	of part for co-ownership among ownership of apartment house in our country.....	34
Subchapter 2	Academic suggestions on the ownership of part for co-ownership among ownership of apartment house in our country.....	38
Subchapter 3	Academic suggestions of the article	42
Epilogue		44
Bibliography		45

前言

多层建筑是目前我国城市建筑物的主要形态。由于这些建筑物往往为多个主体所有,所以成为专有权与共有权两种物权形态的载体,从而也使建筑物区分所有权异常复杂。一般来说,在建筑物区分所有法律关系中,专有权就是对建筑物专有部分的所有权,这种所有权与一般的单独所有权并无太大区别,虽然其行使时有可能受到更多限制。比较复杂的是建筑物区分所有权中的共有权。虽然目前实践中存在大量的与建筑物区分所有权相关的问题,但因建筑物区分所有权中的专有权问题发生的纠纷却比较少,而大多数纠纷还是因建筑物区分所有权中的共有权问题引起。由于高层建筑物往往由不同人所共同拥有,各种关系复杂,因而引起无数的纷争。为此,各国纷纷制定调整建筑物区分所有权的法律,足见建筑物区分所有权的重要性。但是,由于我国的物权法还没有通过,目前关于建筑物区分所有权只有在建设部发布的《城市异产毗连房屋管理规定》^①有一些原则性规定。“建筑物区分所有权作为一项复合性权利,这一权利的享有和行使具有相当的复杂性,有关纠纷的解决横跨不少部门法,如物权法、合同法、消费者权益保护法等,使相关纠纷的解决相对困难。比如关于专有部分和公有部分的管理、维修费用的承担、区分所有权人会议、管理委员会、普通事项和特别事项的决议方法、管理委员会的职责等问题。”^②由于问题的复杂性及文章篇幅的限制,我们只选择其中的一方面进行研究。专有所有权部分由于其权利义务归属分明,独立性强,实践中引起的纷争较少,在这里不作探讨。共有权由于其所有权的分散性,争议的焦点较多,现实生活中由其引发的这方面的纠纷也较多,所以,本文仅就共有权进行研究,以期对现实纠纷的解决及建筑物区分所有权立法起到促进作用。

① 1989年11月21日建设部令第5号发布,2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市异产毗连房屋管理规定〉的决定》修正。

② 中国政法大学物权法课题组.关于物权法的整体结构[J].法商研究,2002,(5):53-46.

第一章 建筑物区分所有中共有权的界定、性质及特点

第一节 建筑物区分所有中共有权的界定

关于建筑物区分所有权的称谓，各国叫法不一，有“住宅所有权”、“公寓所有权”、“楼层所有权”等称谓。^①而关于建筑物区分所有权的界定，理论界有不同的看法，其中比较有代表性的是“二元论”和“三元论”。

依“二元论”，建筑物区分所有权，是指数人区分所有一建筑物时，各所有人对其独自占有、使用的部分享有专有所有权，并对全体所有人共同使用或数个所有人之间共同使用的部分享有共有权的一种复合物权。^②

由梁慧星教授任负责人的中国物权法研究课题组编写的《中国物权法草案建议稿》便采纳了这种“二元论”。该建议稿在第90条作了如下表述：“建筑物区分所有权，是指数人区分一建筑物，而各专有其一部，就专有部分有单独所有权，并就该建筑物及其附属物的共同部分，除另有约定外，按其专有部分比例共有的建筑物所有权。”^③这种学说的不足之处在于，忽略了基于区分所有权人之间的团体关系而产生的成员权为区分所有权的一项权能。建筑物区分所有权之所以产生，必须是两人以上对某一建筑物都拥有所有权。在区分所有建筑物上，区分所有权人相互间的关系极为密切，各区分所有权人在行使专有部分权利时，不得妨碍其他区分所有权人对其专有部分的使用，不得违反全体区分所有权人的共同利益，从而使各区分所有权人之间形成一种共同关系。^④为维持这种共同关系的健康发展，全体区分所有权人必然结成区分所有权人团体，由该团体直接管理或委托他人管理区分所有建筑物的共同事务，而此种管理的结果直接关系到区分所有权人专有部分所有权和共用部分所有权的享有。

① 王利明.物权法研究[M].北京：中国人民大学出版社，2002.380-381.

② 我国台湾地区民法采用这种学说。

③ 中国物权法研究课题组(梁慧星教授任负责人).中国物权法草案建议稿——条文、说明、理由与参考立法例[M].北京：社会科学文献出版社，2000.274.

④ 关涛.我国不动产法律问题专论[M].北京：人民法院出版社，1999.179.

由此可见,作为这一团体成员所拥有的成员权是建筑物区分所有权不可分割的一部分。

“三元论”为德国学者贝尔曼所倡导,并被德国现行《住宅所有权法》所全盘采纳。根据该法,区分所有权系由三部分构成:供居住或供其他用途之建筑物空间上所设立的专有所有权部分、专有所有权人共用建筑物上所设立的分共有权部分及基于专有部分与共用部分不可分离所产生的共同所有人的成员权。支持“三元论”的日本学者丸山英气教授认为,区分所有权,应理解为对专有部分的所有权、对共用部分的分共有权,以及成员权的三位一体的复合物权。^①

除二元论和三元论外,也有人持“四元论”。如我国学者王利明就认为,建筑物区分所有权包括四个方面的内容:建筑物区分所有人对专有部分的所有权;建筑物区分所有人对共有部分的分共有权(其中又包括共同使用权与专有使用权);建筑物区分所有人之间的相邻权;建筑物区分所有人的成员权。^②

总之,无论二元论,三元论,还是四元论,都包括专有权和分共有权两部分。所以,公认建筑物区分所有权起码包括多个区分所有人共同拥有一栋区分所有建筑物时,各区分所有人对建筑物专有部分所享有的专有权和对建筑物共用部分所享有的分共有权。

依学者通说,分共有权是指建筑物区分所有权人依照法律或管理规约之规定,对区分所有建筑物之共用部分所享有的占有、使用及收益的权利^③。依据不同的标准可对其作出不同的分类:有法定分共有权和约定分共有权,全体分共有权和部分分共有权之分。还有人把分共有权分为对建筑物之分共有权和对附属物的分共有权,无负担的分共有权和有负担的分共有权等^④。法定分共有权是指在性质和结构上属于维持建筑物本身牢固安全和完整的部分和必然属于区分所有权人共同使用的部分,前者如地基、楼顶、外墙和梁柱等,后者如必经的大门、走廊、楼

① 陈华彬.现代建筑物区分所有权制度研究[M].北京:法律出版社,1995.74.

② 王利明.物权法研究[M].北京:中国人民大学出版社,2002.382.

③ 陈华彬.现代建筑物区分所有权制度研究[M].北京:法律出版社,1995.123.

④ 段启武.建筑物区分所有权研究[A].民商法论丛(第1卷)[C].北京:法律出版社,1994.301.

梯、电梯和供水供电供气供暖系统等。法定共用部分包括建筑物的基本构造部分、建筑物之附属物部分和建筑物之附属设备部分。约定共有权指区分所有权人的全部或一部依规约将原具有构造上和利用上独立性的建筑物部分设定共有权,如车库、仓储库等。全体共有权是指由建筑物的全体区分所有权人对共用部分的共有。部分共有权即全体共有人中的一部分人对共用部分的共有。判断全体共有与部分共有应以实际使用情形为准^①。

第二节 建筑物区分所有中共有权的性质

共有权的法律性质是指建筑物的各区分所有权人对共用部分的共有是属于哪一种共有。弄清这一问题对区分所有权在共用部分上的权利、责任具有重要意义。我国学者在此问题上的分歧较大,分歧之处就在于这种共有到底是按份共有、共同共有、复合共有,还是其它性质的共有。具体分歧如下:

一、按份共有说

德国民法著述一般认为,建筑物所有人的共有权在法律上为按份共有性质的权利,各单一权利人按照自己的份额享受权利并承担义务各权利人享受权利和承担义务的份额,根据其拥有的住宅面积在建筑物总体面积中的比例确定。^②持这种学说的学者主张建筑物区分所有权中的共有权应为按份共有,并认为若认定为共同共有,则给区分所有权人的利益分享和费用分担带来困难,但这种按份共有又不同于普通的按份共有,共有人不能分出与单独转让其份额。

二、依建筑物区分说

也有的学者认为应根据不同的建筑物而确定不同的性质。世界各国普遍地把区分所有建筑物从形态上分为纵割式、横切式和混合式三类:纵割式区分所有建筑物指一般连栋式或双并式分间所有的建筑物;横切式区分所有建筑物是

^① 于伟.建筑物区分所有权初探[J].政法论坛, 1997, (4):46-49.

^② 孙宪忠.德国当代物权法[M].北京:法律出版社, 1997.213.

指将一栋建筑物作横的水平切割,使各层分别归不同区分所有人所有的建筑物;混合式区分所有的建筑物指上下横切、左右纵割分套所有的建筑物,现代的高层住宅建筑物大多都属于此类型。纵割式区分所有建筑物的共有部分比较单纯,各区分所有权之间的结合状态较弱,宜解释为按份共有;横切式或混合式区分所有建筑的共用部分较为复杂,各区分所有权之间的结合状态较强,宜解为共同共有。我们认为这种观点比较切合实际,使区分所有人对共用部分的权利享有和义务承担方便明确。因为连栋式或双并式区分所有建筑物,其共用部分除通常之共同壁外,别无他物,各区分所有权人对于共用部分,按其应有部分不仅得自由使用、收益,而且得自由处理,彼此之间的权利义务非常明确,定为按份共有方便行使权利和承担义务,省去不必要的麻烦,但是对于横切式或混合式区分所有建筑物就不同了,其共用部分除共同壁外,还有大门、楼梯、通道等,其区分所有人相互间为管理共用部分,以及处理共同事务,往往组成一个团体组织,妥善制定管理方案,以维护区分所有建筑物各部分之应有机能及解决彼此间纷争。各区分所有人对共用部分可使用和收益,但不得请求分割和处分。所以,定为共同共有有利于维护建筑物的安全和使用。并且这样不会导致权利义务的模糊不清,因为共用部分的共有权是以专有部分的专有权为基础的,区分所有权人对共有部分享有权利和承担义务的大小可由其专有部分的價值占整个建筑物的总价值的比例来确定。在这里有一点得说明清楚,并不是说纵割式区分所有的建筑物的共有部分不能定为共同所有。因为共同共有人之间由于其在建筑物的共用部分存在的“共同点”较多,为了避免因区分所有人的多头性导致管理建筑物和承担责任的困难,需要成立一个专门的团体组织去负责,这就会增加建筑物的管理费用,使法律关系更加复杂化。因此,对纵割式区分所有建筑物的共用部分应定为按份共有为宜。

三、复合共有说^①

杨立新认为,建筑物区分所有的性质是复合共有。其理由是:第一,传统

^① 杨立新.建筑物区分所有的性质[EB/OL]. http://www.chinalawedu.com/news/2004_6/2/1657323818.htm, 2004-12-10.并参见杨立新.共有权研究[M].北京:高等教育出版社,2003.363-370.

的共有理论无法解释建筑物区分所有的现实。在传统的共有理论中,共有只分为按份共有和共同共有,没有其他共有形式。建筑物区分所有既强调整栋建筑物的按份共有性质,又强调区分所有部分的专有性和共用部分的互有性,是在一栋建筑物由区分所有人共有的条件下,由个人所有和共同共有构成的复合共有。第二,从总体看,尽管建筑物区分所有与按份共有相似,但却难以相合。一是普通按份共有并不将建筑物区分成不同部分而设定数个平行的所有权,因而只有一个所有权,而区分所有权是数个所有权的集合;二是按份共有的共有人之一对建筑物的所有部分享有的只是份额权,区分所有对自己专有使用的部分拥有的是完全的所有权;三是按份共有只按份额权享受权利承担义务,而区分所有不仅要区分专有的份额,而且还要对共有的部分享有互有权。第三,从共有部分看,与共同共有亦不相合。建筑物区分所有的共有部分,将其解为按份共有,其不当之处比较明显;将其解为共同共有,似嫌笼统,且有不合之处。共同共有关系可以终止,当终止时,要分割共有财产。区分所有建筑物中的共有部分,只为共有,不能要求分割,且这部分共有关系须永久维持,直至该建筑物报废或完全归一人所有时,才与区分所有关系一起消灭。因此,这样的共有不是一般的共同共有,而是互有。

四、其它学说

一种学说认为:建筑物区分所有权既不是单独所有权,也不是共有,而是介于两者之间的一种特殊的独立所有权;一种学说将建筑物整体视为由全体区分所有权人所共有。^①实际上这种共有就是共同共有,共有部分不能分割。还有一种学说,即法国学者卡维勒(Chevallier)所提出的“享益部分说”,他否定将建筑物区分为专有部分和共有部分的做法,认为应该将二者合二为一,称为“享益部分”,认为建筑物区分所有权就是指区分所有权人对“享益部分”享有的权利,它不仅是一种财产权,也是一种新型物权。^②

^① 陈华彬.物权法原理[M].北京:国家行政学院出版社,1998.317;王利明.物权法研究[M].北京:中国人民大学出版社,2002.366.

^② 杨立新.共有权研究[M].北京:高等教育出版社,2003.365.

五、本文观点

本文支持建筑物区分所有权为复合共有的学说，并认为这种复合共有由整个建筑物的按份共有、共同使用部分的互有和专有使用部分的专有复合构成，是既不同于按份共有，又不同于共同共有的第三种共有形态。

各区分所有人对共有部分享有的共有权利既可以是按份共有，也可以是共同共有。对区分所有共有部分的性质不应一概而论，而应根据具体的使用情况来确定。所谓根据具体的使用情况，是指如果共有财产是各区分所有人共同使用的财产，不能具体将哪一部分的财产确定为他人使用，也不能按照一定的份额确定使用范围，而只能认为该财产为共同共有的财产。例如共有楼梯、共用的设备和附属建筑将均应共同使用，这些财产显然应为共同共有的财产。但是如果能够将某些共有财产确定为何人使用，或按照一定的份额确定使用范围（如隔墙、为某些层专用的楼梯、房屋共有部位必要的装饰等），可认为是按份共有的财产。此外，如果当事人就共有财产特别约定应按照一定的份额使用、收益并承担修缮等义务，应认为该财产为按份共有的财产。

对共同共有的财产，各区分所有人应不分份额地共同合理地使用，而对按份共有的财产，则各区分所有人应按照确定的份额使用、收益。任何区分所有人超越权利范围而使用，侵害他方权益，应停止侵害并赔偿损失。

第三节 建筑物区分所有中共有权的特点

一、依附性

由于建筑物的共有部分与专有部分是不可分离的，共有部分的存在是以专有部分的存在为基础的，所以，可以说共有权对专有权具有依附性。“在建筑物区分所有的状态下，区分所有人所享有的共有权与对专有部分所享有的单独所有权是密切联系在一起的，甚至可以说，共有权是从属于专有部分的所有权

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库